

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE NOTES PARTICIPATIVES  
(TELEVITAS 1A) OFFERT PAR SPREDS FINANCE SA**

*Le présent document a été établi par Spreds Finance SA*

***LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU  
APPROUVÉ PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS***

*28 septembre 2022*

***AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE  
DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.***

***LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE  
D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OÙ IL LE  
SOUHAITERAIT.***

**Partie I - Principaux risques propres à l'Émetteur et aux instruments de placements offerts, spécifique à  
l'offre concernée**

Lorsqu'un investisseur investit dans le projet proposé, il souscrit à un titre de dette émis par la société Spreds Finance. Ce titre financier est appelé une Note Participative (Equity-Linked-Notes). Ce titre est le miroir économique d'une prise de participation dans la société sous-jacente et donne droit à la même plus-value. Il ne donne toutefois pas droit aux votes comme un actionnaire classique puisque seul Spreds Finance SA devient actionnaire.

Les Notes participatives n'offrent aucune garantie de performance future ou de remboursement de capital. Les investisseurs doivent par conséquent comprendre et être pleinement conscients du fait que l'investissement proposé dans les Notes participatives comporte des risques de perte partielle ou totale du capital investi.

Avant d'investir dans les Notes participatives émises par Spreds Finance, l'investisseur est invité à examiner attentivement les facteurs de risque décrits ci-après qui, individuellement ou dans leur ensemble, peuvent avoir une influence significative sur Spreds Finance et affecter ses capacités à remplir ses obligations envers l'investisseur résultant de l'émission des Notes participatives.

La liste des risques présentés n'est pas et ne se veut pas exhaustive. Elle est basée sur les informations connues à la date de rédaction de la note d'information. Il faut donc comprendre que d'autres risques, inconnus, improbables ou dont la survenance n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur Spreds Finance, ses activités ou sa situation financière, peuvent également exister.

**Les risques liés à TELEVITAS et à l'Actif Sous-Jacent**

Il convient de noter que, comme expliqué dans cette note d'information, les Notes participatives sont un miroir économique d'une participation directe dans TELEVITAS. Le rendement des Notes participatives est directement lié aux revenus éventuels que l'Émetteur pourrait obtenir de la participation qu'il acquerra éventuellement, si les conditions suspensives sont réunies, dans TELEVITAS. Tous les risques décrits ci-dessous au niveau de TELEVITAS sont donc supportés indirectement par les investisseurs.

***Appréciation globale***

Les principaux risques sont ceux qui sont décrits ci-après. Ces risques sont strictement indicatifs et n'entraînent aucune responsabilité de la part de Spreds Finance. Ceci ne constitue en aucun cas un conseil. Tout investisseur qui envisage de souscrire aux Notes participatives doit effectuer sa propre analyse de la solvabilité, de l'activité, de la situation financière et des perspectives de Spreds Finance et de TELEVITAS.

***Description de l'actif sous-jacent.***

L'actif sous-jacent est constitué d'actions de la société TELEVITAS. TELEVITAS (la société sous-jacente) fournit des technologies et des services d'assistance dans les 3 domaines suivants :

- Réduire la solitude et l'isolement : RemotisWelfare
- Soutenir une vie indépendante plus longue : RemotisCare

- Faciliter les soins à distance : RemotisCure

TELEVITAS joue un maximum sur la disponibilité croissante des technologies intelligentes, en offrant une plateforme ouverte et intelligente sur laquelle les fournisseurs certifiés peuvent intégrer des capteurs, des applications ou d'autres dispositifs de manière sécurisée et contrôlée. Le grand avantage: le prestataire de soins de santé obtient toutes les données, dans le cadre d'un logiciel médical familier.

***Les risques liés aux valeurs inférieures aux actions de TELEVITAS.***

Description : Si TELEVITAS ne réalise pas les prévisions de son business plan, il y a effectivement un risque de réalisation de moins-values sur les montants investis et/ou de perte de valeur.

Conséquence pour l'investisseur : Ceci pourrait conduire à un rendement inférieur, voire inexistant ou négatif, pour les investisseurs.

Observation : Au travers des Notes participatives, les investisseurs supportent le même risque économique à l'égard de TELEVITAS que s'ils investissaient directement comme actionnaires de TELEVITAS.

***Les risques liés à l'insolvabilité et à la faillite de TELEVITAS.***

Description : Le risque d'insolvabilité signifie que TELEVITAS ne dispose pas de suffisamment de moyens pour faire face à ses échéances (cessation de paiement). Si elle ne trouve pas d'alternative de financement (ébranlement de crédit), la société peut courir à la faillite.

Conséquence pour l'investisseur : La faillite ou l'insolvabilité de TELEVITAS conduirait à des retards de paiements, voire à la perte partielle ou totale de l'investissement.

Observation : TELEVITAS est une société débutante (constituée le 29 octobre 2021) et ne dispose donc pas de track record permettant d'établir sa solidité financière. Ses premiers comptes annuels devraient être publiés en août 2023.

***Le risque lié à l'équipe***

Description : Étant donné le stade de développement de TELEVITAS, il est essentiel de disposer de la bonne équipe pour le développement futur de l'entreprise. Si l'entreprise repose entièrement sur une personne indispensable, il y a un risque que cette personne se retire de l'entreprise.

Conséquences pour l'investisseur : S'il n'y a qu'un seul dirigeant et que celui-ci se retire, l'entreprise se retrouve (temporairement) sans direction. En cas de difficultés, personne ne pourrait représenter l'entreprise pour prendre des décisions.

Observation : TELEVITAS a trois administrateurs : 1) la SRL "DE WILDE CONSULTING", représentée par Paul De Wilde ; 2) la SRL CHECKPOINT X, représentée par Giovanni Verborg ; et 3) Hélène Aernoudt. Actuellement, rien n'indique que les administrateurs quitteront l'entreprise à court terme, mais une telle situation peut se présenter rapidement et peut surprendre les investisseurs. La réalisation de ce risque est donc très difficile à prévoir. Si ce risque devait se concrétiser, le risque pour les investisseurs est que les actionnaires doivent liquider la société, alors que les actifs sont peu nombreux.

***Le risque lié à la connaissance du marché par l'équipe***

Description : L'équipe de TELEVITAS doit avoir une bonne connaissance du marché. A défaut, il y a un risque que leurs hypothèses ne soient pas fondées dans la réalité et que le business plan ne se réalise pas.

Conséquence pour l'investisseur : En effet, si le marché a été estimée trop élevée, il sera plus difficile pour TELEVITAS de rentabiliser suite à un business plan qui n'est plus exact, ce qui entraînerait une surestimation de l'évaluation de l'entreprise. Au moment de la revente des actions dans TELEVITAS, il existe donc un risque que TELEVITAS vaille moins qu'attendu et donc que le rendement des Notes participatives, qui sont le miroir économique de la participation dans TELEVITAS, soit moins élevé.

Observation : En Europe comme aux États-Unis, le secteur des soins de santé est confronté à des défis similaires :

- Les gens vivent plus longtemps et le besoin d'une vieillesse de qualité augmente.
- Les coûts dans le secteur des soins de santé augmentent chaque année, et les coûts dus à un traitement retardé ou tardif ne font qu'augmenter.
- Il y a une pénurie permanente de personnel soignant et d'infrastructures de soins appropriés.
- Les systèmes de santé privilégient la guérison plutôt que la prévention
- De nombreux outils électroniques (journaux numériques, applications, etc.) ne sont pas adaptés aux patients âgés, aux personnes souffrant d'un handicap numérique ou aux personnes handicapées.

Sur le plan social, l'impact de notre modèle socio-économique actuel est également important :

- Les membres de la famille vivent plus loin les uns des autres, les contacts avec les parents ou les grands-parents étant souvent très limités.
- La solitude et l'isolement augmentent, alors que les outils modernes ne suffisent pas à donner une oreille attentive à ces personnes

La solution TELEVITAS se compose des éléments suivants :

- Le **Televitas Data Hub** : une plateforme de données intelligente qui visualise les données provenant de capteurs, d'applications, de wearables ou de logiciels (médicaux) correctement et dans le format souhaité dans les logiciels médicaux existants (pour les médecins, les hôpitaux, les services de soins, les centres de soins,...).
- Le **Hub interactif Televitas** : un dispositif de communication composé d'une caméra HD, d'une caméra infrarouge, de microphones, d'un radar et d'un volet de confidentialité. Ce hub interactif permet de communiquer sur la télévision via une tablette, un smartphone, un PC ou un autre téléviseur. Il peut être utilisé pour partager des vidéos ou des photos, poser des questions ou rappeler des rendez-vous, faire des appels vidéo ou diffuser des programmes à un public choisi.
- Différents **capteurs**, allant des capteurs environnementaux (humidité, CO2,...) aux capteurs de bien-être (sommeil, mouvement,...) en passant par les capteurs de santé (pression sanguine, saturation, glycémie, poids, détection de chute...). Le centre interactif lui-même contient déjà des capteurs permettant de détecter l'humeur, les mouvements ou de lire diverses valeurs via la caméra HD et/ou infrarouge).
- Un lien vers **un service de tarification numérique**, afin que tous les services fournis par les prestataires de soins de santé puissent être correctement facturés via la nomenclature existante (avec, par exemple, les mutuelles de santé, les assureurs privés, les CPAS, etc.)

Televitas cible les marchés suivants :

- B2B : hôpitaux, centres de soins résidentiels, services infirmiers, CPAS, .... Les professionnels de la santé qui mettent la solution Televitas à la disposition de l'utilisateur final.

Leur motivation ?

- I. Plus de possibilités de contact et de suivi, évitement de déplacements inutiles tant pour la personne que pour les prestataires de soins, meilleure utilisation du personnel ou des infrastructures disponibles, meilleure implication de la famille ou des aidants informels, meilleure coopération interdisciplinaire, engagement en faveur d'une approche préventive,...
  - II. Un suivi plus rapide et plus efficace des calendriers de médication, une planification plus efficace des parcours de soins-
- B2C : à la fois les personnes qui ne peuvent pas ou ont des difficultés à utiliser les ordinateurs ou les smartphones (mises à jour, petits écrans, phishing,...) et qui veulent quand même communiquer avec leur famille ou leurs amis et les personnes qui se sentent plus en sécurité lorsqu'elles surveillent certaines valeurs pour elles. Ou qui veulent participer activement à certains programmes d'exercices pour le corps et l'esprit !

TELEVITAS a atteint les étapes suivantes jusqu'à présent :

- Construction du centre de données de Televitas
- Intégration du centre interactif dans le centre de données. 95 % de tous les téléviseurs dotés d'une connexion HDMI sont prêts à être utilisés et l'application est disponible pour les appareils Apple et Android.
- Construction du Widget RemotisCure pour visualiser les données des capteurs dans les logiciels de GP et intégration du Widget RemotisCure.
- Intégration avec un service de tarification numérique
- Intégration de capteurs pour la mesure de la pression sanguine, de la température, de la saturation et du poids.
- Installation d'un environnement de test chez un acteur clé du secteur de la santé

Dans la phase suivante, le Data Hub de Televitas sera relié à une plateforme comprenant >100 wearables tels que iWatch, Fitbit, Garmin, Samsung Health, Google Fit, Polar, Omron, Coros, Huawei,... De plus, le Hub sera également directement connectable à la digibox. Dans les phases ultérieures, l'accent sera mis sur le développement de modèles d'IA que Televitas pourra utiliser pour offrir des informations au secteur de la santé dans le contexte des soins préventifs.

### ***1. Le risque de ne pas identifier le bon marché***

Pour les sociétés débutantes, dans de nombreux cas, il n'y a pas ou pas suffisamment de preuves tangibles (par exemple : une absence de produits vendus) que le marché qu'elles visent existe pour le produit ou le service qu'elles offrent. Il est très difficile de prédire si le marché visé par TELEVITAS est le bon. Si ce n'est pas le cas, il y a un risque que l'entreprise n'obtienne pas

ou peu de résultats et que le business plan ne puisse pas être exécuté correctement. Les investisseurs risquent donc de perdre tout ou partie de leur investissement.

**2. *Le risque associé à une mauvaise appréciation de la taille du marché***

Si la taille du marché est inférieure à celle estimée par TELEVITAS, par exemple parce qu'il y a déjà plus de concurrence ou parce que la demande pour le produit est moins importante que prévu, cela entraînera un rendement inférieur au moment d'une éventuelle sortie, étant donné que l'évaluation de l'entreprise sera plus faible que prévu.

**3. *Le risque lié à l'exécution du business plan***

Il est possible que le business plan ne puisse pas être exécuté comme prévu. Cela peut être dû au fait que les prix doivent être ajustés ou que le modèle de vente doit changer (par exemple passer de la vente directe à la vente indirecte). Tous ces changements peuvent entraîner une évaluation plus faible en cas de sortie éventuelle, car le business plan n'a pas pu être suivi comme prévu et le rendement est donc plus faible. Dans le pire des cas, il peut même y avoir une liquidation et une faillite de TELEVITAS. Bien que TELEVITAS ait adapté son business plan à la crise sanitaire actuelle et à son impact économique attendu, il est difficile de prévoir si le business plan adapté pourra être mis en œuvre comme prévu.

**4. *Le risque lié à la nécessité d'un nouveau financement***

Il existe un risque que le financement demandé par TELEVITAS soit insuffisant au regard des risques proposés ci-dessus. Si le flux de trésorerie est affecté par de tels risques qui se matérialisent, un nouvel investissement peut être nécessaire. Si tel est le cas, il y a deux conséquences que l'investisseur doit prendre en compte. D'une part, il y a le risque que l'entreprise ne trouve pas d'investisseurs, ce qui entraînerait la liquidation ou la faillite de l'entreprise, privant ainsi l'investisseur d'une partie ou de la totalité de son investissement. D'autre part, il est possible que l'entreprise trouve de nouveaux investisseurs, ce qui entraînera une dilution des actionnaires existants, qui sera encore plus importante si les nouveaux investisseurs investissent à une valeur inférieure à celle utilisée dans ce tour de financement.

**Les risques liés à Spreds Finance**

***Les risques liés à l'absence d'une analyse du projet proposé ou de la situation financière de la société sous-jacente***

Toute décision d'investir dans les Notes participatives doit être fondée sur un examen exhaustif de l'ensemble de la présente note d'information. Tout investisseur qui envisage de souscrire aux Notes participatives doit effectuer sa propre analyse de la solvabilité, de l'activité, de la situation financière et des perspectives de Spreds Finance et de TELEVITAS.

En effet, l'Emetteur n'a pas fait d'analyse lui-même. Le modèle de Spreds Finance ne prévoit pas de proposer des projets analysés aux investisseurs mais plutôt de permettre aux investisseurs d'investir, en ayant fait leurs propres analyses. Spreds Finance n'a dès lors pas analysé de manière critique la réalisation du business plan et toutes les hypothèses de l'entrepreneur. Par conséquent le risque existe que le plan ne se réalise pas comme il se devait, ce qui peut conduire à une évaluation trop élevée au départ et donc à un rendement plus faible, et à une dilution future, comme expliqué ci-dessus.

***Risque d'insolvabilité de Spreds Finance.***

Les investisseurs supportent également le risque d'insolvabilité de Spreds Finance. Ce risque pourrait se concrétiser si les actifs de Spreds Finance sont insuffisants pour faire face à ses dettes. Même en présence du mécanisme de compartiments décrit ci-dessous, en l'absence de jurisprudence relative à l'insolvabilité d'un véhicule de financement compartimenté tel que Spreds Finance, si une telle insolvabilité devait survenir (par exemple parce que les frais généraux non affectés à un compartiment dépassent les revenus de Spreds Finance), les Titulaires de Notes participatives pourraient courir le risque de subir un retard important dans le recouvrement de leur investissement, même si les actifs du compartiment concerné sont suffisants pour couvrir la responsabilité de Spreds Finance à leur égard.

L'insolvabilité de Spreds Finance pourrait également conduire à une capacité réduite ou inexistante pour Spreds Finance à représenter les titulaires de Notes participatives, de procéder aux démarches nécessaires pour valoriser d'une façon ou d'une autre la participation sous-jacente dans TELEVITAS et de défendre les intérêts des titulaires de Notes participatives ce qui peut entraîner un manque à gagner ou des frais complémentaires dans le chef des investisseurs, ce qui peut donc impacter le rendement des Notes Participatives. Néanmoins, la gestion des compartiments continuera à se faire dans l'intérêt exclusif des investisseurs, comme la loi l'exige, jusqu'à la cession ou la liquidation de la participation, le cas échéant par un liquidateur ou un curateur.

L'impact d'une insolvabilité de Spreds Finance sur les Titulaires de Notes participatives est limité du fait de la protection offerte par la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finance (la « **Loi du 18 décembre 2016** »). Cette loi prévoit en effet que si un véhicule de financement tel que Spreds Finance investit dans plusieurs émetteurs-entrepreneurs, chaque participation détenue ou prêt accordé à un même émetteur-entrepreneur doit être comptabilisé dans un compartiment distinct des actifs du véhicule de financement et doit faire l'objet d'un traitement comptable approprié, étant entendu que les comptes du véhicule de

financement doivent être établis par compartiment. Tout engagement et toute opération du véhicule de financement est, à l'égard de la contrepartie, clairement attribué à un ou plusieurs compartiments. La contrepartie en sera dûment informée. Cette structure transparente permet d'ailleurs un régime de transparence fiscale. Le risque existe que la réglementation fiscale soit modifiée dans une mesure impactant (ou même éliminant) la transparence fiscale des notes. Cependant, ceci n'impactera pas l'investisseur. En effet, par dérogation aux Articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les actifs d'un compartiment donné sont exclusivement affectés à la garantie des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment. Cela signifie que l'incapacité de Spreds Finance à payer ses dettes (dans la mesure où elles ne sont pas affectées à ses compartiments) n'aura aucun effet sur les droits des investisseurs, puisque les actifs sous-jacents du compartiment pour le compte duquel les Notes participatives sont émises ne serviront qu'à payer les dettes de Spreds Finance à leurs Titulaires de Notes participatives.

***Les risques liés au montant des dépenses associées aux actifs sous-jacents.***

Le risque est lié au fait que dû au 5% prélevés à titre de Frais de Souscription (facturés en sus du Montant Nominal) et dû aux Dépenses liées aux Actifs sous-jacents prises en charge par les Titulaires de Notes, les rendements des Notes participatives peuvent être négatifs même si le produit perçu par Spreds Finance sur les actions de TELEVITAS excède le montant investi dans TELEVITAS au moment de l'émission des Notes. Le montant des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents, qui ne sont pas plafonnées, ne peut pas être déterminé à ce stade.

Il est à noter cependant que la plupart des décisions de prise en charge des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents (tel que défini ci-dessous), par exemple pour toutes les Dépenses liées aux Actifs sous-jacents autres que les dépenses imposées par la loi ou liées au traitement des taxes prélevées sur les Actifs sous-jacents, feront l'objet d'une assemblée générale des Titulaires de Notes participatives, et la tenue d'une telle assemblée générale sera régie par l'Article 28, §1, 1° de la Loi du 18 Décembre 2016. L'approbation par les Titulaires de Notes participatives des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents peut induire une situation où les Titulaires de Notes participatives devront payer une somme supplémentaire à Spreds Finance afin de couvrir le pré-financement desdites Dépenses. Dans des cas exceptionnels, les Titulaires de Notes peuvent également être amenés à payer une somme supplémentaire à Spreds Finance pour des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents qui n'ont pas été préalablement approuvées par une assemblée générale des Titulaires de Notes participatives.

***Le risque lié à l'investissement via un véhicule de financement***

Il convient de souligner aux investisseurs que l'investissement proposé se fait par le biais d'un véhicule de financement. Par conséquent, c'est le véhicule de financement (l'Émetteur) qui deviendra actionnaire de la société sous-jacente. L'investisseur est donc dans l'impossibilité d'agir en direct à l'encontre de la société sous-jacente en cas de défaillance dans le chef de la société sous-jacente.

**Les risques liés aux Notes participatives**

***L'absence d'un rendement fixe et d'une date prédéterminée de remboursement en numéraire.***

Les Notes participatives n'offrent pas de rendement fixe. Le rendement des Notes participatives dépendra donc exclusivement de la performance éventuelle de l'actif sous-jacent, c'est-à-dire les actions de TELEVITAS. De même, la date de remboursement en numéraire des Notes participatives aux investisseurs dépend de la date à laquelle Spreds Finance transfère les actions de TELEVITAS acquises grâce au produit des Notes participatives, et la détermination de ladite date ne dépend pas de la volonté des Titulaires de Notes participatives. Les investisseurs ne seront donc remboursés que si et quand Spreds Finance trouve un acquéreur pour sa participation dans TELEVITAS, et cette date ne peut être déterminée lors de l'émission.

***Le risque que Spreds Finance ne trouve pas d'acheteur pour sa participation dans TELEVITAS.***

Investir dans des actions de jeunes entreprises comporte le risque de ne trouver aucun acquéreur pour ses actions, ou de ne pas trouver d'acheteur à un prix correct assurant un rendement conforme au marché, ou de ne pas trouver d'acheteur dans une période de temps raisonnable. Spreds Finance fera tous les efforts possibles dans la mesure de ses compétences pour obtenir le meilleur prix possible.

Toute décision de Spreds Finance de vendre des actions de TELEVITAS sera soumise à l'approbation des Titulaires de Notes participatives représentant au minimum 75% des Notes participatives de TELEVITAS en circulation (calculé sur une présence ou représentation de minimum 50% des Notes participatives), sauf si Spreds Finance est obligé de les vendre en vertu d'une disposition contractuelle ou statutaire (ex : clause de sortie conjointe dans une convention entre actionnaires ou dans les statuts de TELEVITAS). Les investisseurs supportent donc le risque que Spreds Finance ne trouve pas d'acheteur pour sa participation, auquel cas le remboursement des Notes participatives ne pourra pas intervenir, ou que l'assemblée générale des Titulaires de Notes participatives refuse la cession de la participation (si cette décision doit être soumise à l'assemblée générale), auquel cas tous les investisseurs seront liés par cette décision et devront donc attendre pour obtenir le remboursement des Notes participatives.

***Le risque qu'une partie du remboursement soit différé en cas de vente de la participation dans TELEVITAS***

Si Spreds Finance vend sa participation dans TELEVITAS, elle pourrait être tenue, conformément à la pratique de marché, de donner certaines garanties à l'acheteur des actions dans TELEVITAS, ou de payer des taxes relatives à la cession des actions dans TELEVITAS. Dans ce cas, le remboursement des Notes participatives peut être reporté jusqu'à concurrence du montant maximum desdites obligations de garantie ou desdites taxes (ou si ces montants ne sont pas déterminés, pour un montant raisonnable déterminé par Spreds Finance et pour couvrir ces éventuelles obligations de Spreds Finance), et le remboursement doit être effectué dans son intégralité, le cas échéant, le septième jour ouvrable à compter de la date d'expiration de la période durant laquelle Spreds Finance est tenu de s'acquitter des obligations ou des taxes précitées. Durant cette période de garantie, Spreds Finance pourrait se voir obligé de compenser les dommages subis par l'acheteur découlant d'un manquement aux engagements et aux garanties, ce qui pourrait entraîner la réduction des revenus perçus par les Titulaires de Notes participatives.

***Le risque lié à une éventuelle obligation de sortie conjointe***

Spreds Finance pourrait se voir dans l'obligation de vendre les actions TELEVITAS à une période ou à des conditions qui ne sont pas favorables aux Titulaires de Notes participatives, du fait des restrictions contractuelles et statutaires des Actions de TELEVITAS (dont l'obligation de sortie conjointe). Spreds Finance ne peut en conséquence garantir sa capacité à agir dans les meilleurs intérêts des Titulaires de Notes participatives. Par conséquent, les Titulaires de Notes participatives ne sont pas sûrs de recouvrer les montants qu'ils ont investis.

Il n'existe à ce jour aucune obligation de sortie conjointe opposable aux actionnaires actuels et futurs de TELEVITAS. Cependant, l'inclusion d'une telle clause est une pratique courante et, de surplus, elle empêche qu'un actionnaire minoritaire puisse bloquer une sortie. L'Émetteur acceptera dès lors l'inclusion d'une telle clause dans un pacte d'actionnaires ou dans les statuts de TELEVITAS.

***Manque de liquidité***

Un titulaire de Notes participatives peut ne pas trouver d'acheteur pour les Notes participatives qu'il souhaiterait vendre, ou peut ne pas pouvoir vendre ses Notes participatives au prix escompté. En effet, il incombe à l'investisseur de trouver par lui-même un acheteur pour ses Notes participatives, le cas échéant. Pour finir, et du fait de l'absence d'un marché d'échange pour les Notes participatives, il n'existe aucun moyen d'établir adéquatement une méthode de tarification comparative pour les Notes participatives.

***Performance de l'actif sous-jacent***

Le rendement des Notes participatives dépendra uniquement de la performance de l'actif sous-jacent, c'est-à-dire les actions de TELEVITAS.

**Partie II - Informations concernant l'Émetteur des instruments de placement**

***A. Identité de l'Émetteur***

<p><b>1° L'Émetteur</b></p>	<p>Spreds Finance a été constitué le 13 septembre 2013 sous la forme d'une société anonyme (SA) de droit belge. Elle est enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0538.839.354. Le siège social est situé Place Sainte Gudule 5, 1000 Bruxelles, Belgique. Le site internet est : <a href="http://www.spreds.com">www.spreds.com</a></p>
<p><b>2° Activités principales</b></p>	<p>Spreds Finance est une entité destinée à servir de « véhicule de financement », au sens de l'article 4, 7° de la Loi du 18 décembre 2016, qui permet à Spreds SA (sa société mère telle que décrite au point 3 du présent Titre) de fournir exclusivement des services de financement alternatif sous la forme de prises de participations (fonds propres ou dettes) dans des entreprises. L'activité principale de Spreds Finance est d'aider des entreprises à accéder au financement en prenant des participations dans leur capital ou en leur accordant des crédits. Pour ce faire, elle émet des titres destinés au grand public ou à des investisseurs professionnels.</p>
<p><b>3° Actionnaires principaux</b></p>	<p>Spreds Finance a Spreds SA comme actionnaire majoritaire (99.9%).</p>
<p><b>4° Transactions entre l'Émetteur et ses principaux actionnaires et/ou toute autre partie liée</b></p>	<p>Spreds Finance a conclu une convention de gestion avec sa société mère, Spreds SA. Suite à cette convention, Spreds Finance rémunère Spreds SA pour ces services. Les services de Spreds SA représentent 100% du chiffre d'affaires de l'Émetteur moins les frais à charge de Spreds Finance, qui ne sont pas attribués à un compartiment spécifique. Il s'agit</p>

	<p>par exemple des frais liés à une publication dans le Moniteur belge ou liés au dépôt des comptes annuels. Pour le dernier exercice social, le montant total payé par Spreds Finance en vertu de cette convention s'élevait à 117 402,54 €.</p> <p>La convention de gestion prévoit également que Spreds Finance doit verser à Spreds SA une certaine partie du bénéfice réalisé par certains compartiments, voir à ce sujet : Partie IV. A. 3° : Date d'échéance et modalités de remboursement.</p> <p>Les revenus récurrents qui sont payés par les sociétés sous-jacentes pour lesquelles Spreds Finance a organisé des levées de fonds, sont payés à Spreds, aussi longtemps que Spreds est l'administrateur-délégué de Spreds Finance. En effet, le jour où Spreds n'est plus administrateur-délégué de Spreds Finance, ces revenus récurrents devront être payer à Spreds Finance.</p> <p>En dehors de ce contrat, aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cours normal des affaires) n'est à noter.</p>
<b>5° Organe légal d'administration</b>	<p>Spreds Finance est gérée par un conseil d'administration composé de deux administrateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spreds SA (représentée par Charles-Albert de Radzitzky d'Ostrowick en sa qualité de représentant permanent) ;</li> <li>- Ya-K Consulting SA (représentée par Gilles van der Meerschen en sa qualité de représentant permanent) et ;</li> </ul> <p>La gestion quotidienne de Spreds Finance a été déléguée à Spreds SA, nommée administrateur délégué par décision du conseil d'administration du 13 septembre 2013.</p>
<b>6° Rémunération</b>	<p>En 2021, les membres de l'organe légal d'administration ont reçu un montant de 125.134,97 € en rémunération ou par des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.</p>
<b>7° Condamnations</b>	<p>Aucune des personnes visées au 4° et 5° n'a été condamnée pour une infraction visée à l'article 20 de la Loi bancaire du 25 avril 2014.</p>
<b>8° Conflits d'intérêts</b>	<p>Il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des membres de l'organe légal d'administration, des principaux actionnaires et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.</p>
<b>9° Commissaire</b>	<p>Spreds Finance a désigné comme commissaire la société Ernst &amp; Young Réviseurs d'Entreprises s.c.c.r.l. (auditeurs), De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, Belgique (numéro d'autorisation : B160), représenté par Jean-François Hubin.</p>

## ***B. Informations financières concernant l'Émetteur***

<b>1° Historique financier</b>
<p>Les comptes annuels de Spreds Finance au 31 décembre 2020 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 25 mai 2021 et par l'assemblée générale des actionnaires du 21 juin 2021.</p> <p>Les comptes annuels de Spreds Finance au 31 décembre 2021 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 25 mai 2022 et par l'assemblée générale des actionnaires du 20 juin 2022.</p> <p>Ces comptes annuels, ainsi que les rapports du commissaire, sont joints en <u>annexe 1</u>.</p> <p>Les comptes annuels de Spreds Finance sont établis selon les normes comptables belges.</p>
<b>2° Déclaration de l'Émetteur sur son fonds de roulement net au regard de ses obligations sur les douze prochains mois</b>

Spreds Finance n'est dans l'obligation d'effectuer des paiements aux Titulaires de Notes participatives et à Spreds SA (frais de gestion) que dans la mesure des liquidités qu'elle reçoit effectivement de ses investissements dans les actifs sous-jacents ou du produit des Notes participatives. Spreds Finance est également tenue de payer des frais de gestion à Spreds SA, mais ces frais ne peuvent jamais dépasser une somme correspondant aux frais payés à Spreds Finance par les Titulaires de Notes participatives et les sociétés dans lesquelles Spreds Finance investit moins un montant limité de dépenses administratives courantes de Spreds Finance qui ne peuvent pas être affectées à ses compartiments.

Par conséquent, Spreds Finance ne se retrouvera jamais dans une situation où sa trésorerie est insuffisante pour procéder aux paiements qu'elle est tenue d'effectuer et affirme donc disposer d'un fonds de roulement net suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

**3° Déclaration sur le niveau de capitaux propres et de l'endettement à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document.**

A présent, Spreds Finance a des capitaux propres de 61 500 € et n'a pas de dettes autres que les dettes liées à ses activités d'émetteur de notes. Ces dettes envers les titulaires de notes participatives sont des dettes comptabilisées hors bilan dans des compartiments distincts, qui reflètent les actifs détenus au nom de ces titulaires de notes. Ces titulaires de notes n'ont pas de recours sur d'autres actifs que ceux détenus par le compartiment dans lequel ils ont investi. Ceci est prévu par les statuts de la société et les conditions générales de chaque émission de notes et est confirmé par l'article 28 § 1er, 5° de la Loi du 18 décembre 2016, qui stipule que les actifs d'un compartiment déterminé répondent exclusivement des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment.

**4° Informations sur les changements significatifs de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visées au 1° ci-dessus**

Non pertinent.

**C. DESCRIPTION DU SOUS-JACENT**

**C.1 DESCRIPTION DU SOUS-JACENT**

La totalité du montant nominal des Notes participatives, soit 500 € par Note participatives souscrite, à l'exclusion des frais de souscription, sera utilisée par Spreds Finance afin de souscrire aux actions nouvelles qui seront émises par TELEVITAS, dans la mesure où les conditions auxquelles ce placement est soumis sont remplies. L'instrument financier sous-jacent est donc les actions de TELEVITAS.

**C.2 IDENTITE DE LA SOCIETE SOUS-JACENTE**

<b>1° la société sous-jacente</b>	TELEVITAS est constituée le 29 octobre 2021 sous la forme d'une société anonyme (SA) de droit belge. Le numéro d'entreprise est : BE 0776.841.326. Le siège social est situé Hurstweg 8, 9000 Gent. Le site internet est : <a href="http://www.televitas.com">www.televitas.com</a> .
<b>2° Activités principales</b>	<p>TELEVITAS (fournit des technologies d'assistance et des services dans les 3 domaines suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la solitude et l'isolement : RemotisWelfare</li> <li>- Soutenir une vie indépendante plus longue : RemotisCare</li> <li>- Faciliter les soins à distance : RemotisCure</li> </ul> <p>TELEVITAS joue un maximum sur la disponibilité croissante des technologies intelligentes, en offrant une plateforme ouverte et intelligente sur laquelle les fournisseurs certifiés peuvent intégrer des capteurs, des applications ou d'autres dispositifs de manière sécurisée et contrôlée. Le grand avantage: le prestataire de soins de santé obtient toutes les données, dans le cadre d'un logiciel médical familial.</p>
<b>3° Actionnaires principaux</b>	<p>Les actionnaires de TELEVITAS sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Checkpoint X SRL (représentée par Gio Verborg) : 16,55% d'actions de classe A, 8,30% d'actions de classe B et 1,15% d'actions de classe C ;</li> <li>- De Wilde Consulting SRL (représentée par Paul De Wilde) : 27,00% d'actions de</li> </ul>

	<p>classe A, 14,80% d'actions de classe B et 2,20% d'actions de classe C ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onetowin SC (représentée par Gio Verborg) : 16,45% d'actions de classe A, 11,90% d'actions de classe B et 1,65% d'actions de classe C.</li> </ul> <p>Notez que les actions de classe A ont un droit de vote double, les actions de classe B un droit de vote simple et les actions de classe C aucun droit de vote.</p> <p>Spreds Finance souscrirait des actions B.</p>
<b>4° Transactions entre la société sous-jacente et ses principaux actionnaires et/ou toute autre partie liée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Wilde Consulting a émis un prêt subordonné de 50 000 € à TELEVITAS. Sur ce montant, 6 250 € sont encore à rembourser (à verser le mois prochain).</li> <li>- Checkpoint X a émis un prêt subordonné de 50 000 € à TELEVITAS. Sur ce montant, 12 500 € restent à payer (6 250 € à verser ce mois-ci et 6 250 € le mois prochain).</li> <li>- Onetowin a émis un prêt subordonné de 50 000 € à TELEVITAS. Sur ce montant, 12 500 € restent à rembourser mensuellement jusqu'à la fin de l'année.</li> </ul> <p>Ces prêts sont conformes au marché.</p>
<b>5° Organe légal d'administration</b>	<p>TELEVITAS est gérée par trois administrateurs :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) la société à responsabilité limitée "DE WILDE CONSULTING", représentée par Paul De Wilde ;</li> <li>2) la société à responsabilité limitée CHECKPOINT X, représentée par Giovanni Verborg ; et</li> <li>3) Hélène Aernoudt</li> </ol>
<b>6° Rémunération</b>	<p>Aucune rémunération n'a encore été octroyée aux membres de l'organe légal d'administration.</p>
<b>7° Condamnations</b>	<p>Aucune des personnes visées au 4° et 5° n'a été condamnée pour une infraction visée à l'article 20 de la Loi bancaire du 25 avril 2014.</p>
<b>8° Conflit d'intérêts</b>	<p>Il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des membres de l'organe légal d'administration, des principaux actionnaires et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.</p>
<b>9° Commissaire</b>	<p>Il n'y a actuellement pas de commissaire.</p>

## ***C.2. Informations financières de la Société sous-jacente***

<b>1° Historique financier</b>	<p>Les premiers comptes annuels de la société sous-jacente n'ont pas encore été préparés et n'ont pas encore été approuvés par l'assemblée générale des actionnaires. La publication des premiers comptes annuels est prévue pour août 2023.</p>
<b>2° Déclaration sur le fonds de roulement au regard des obligations sur les douze prochains mois</b>	<p>Dans la phase de démarrage, il y aura un fonds de roulement négatif mensuel pendant les 12 premiers mois. Cette situation était prévue et sera absorbée par un prêt bancaire subordonné de 150 000 € par les fondateurs. Les actionnaires Checkpoint X SRL, De Wilde Consulting SRL et Onetowin SC prêtent chacun 50 000 € respectivement à TELEVITAS par le biais d'un prêt subordonné afin que les obligations de paiement de TELEVITAS puissent être honorées en toute sécurité. En fonction du succès de la présente offre, 20% des fonds levés seront utilisés pour rembourser partiellement les prêts.</p> <p>Les investisseurs doivent noter que le besoin en fonds de roulement dépend de la réalisation du plan d'affaires de TELEVITAS, qui fait partie des risques de l'investissement proposé.</p>

**3° Déclaration sur le niveau de capitaux propres à l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles.**

Au 31 juillet 2022, la société dispose de capitaux propres de 19 578,16 €. À la même date, le montant total des dettes financières s'élevait à 106 139,11 € et celui des autres dettes à 30 230,94 €. Ces dettes n'ont aucune garantie et ne sont pas cautionnées.

**4° Informations sur les changements significatifs de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel -le cas échéant- ont trait les comptes annuels visées au 1° ci-dessus**

Non pertinent.

**Partie III - Informations concernant l'offre des instruments de placement**

Lorsqu'un investisseur investit dans le projet proposé, il souscrit à un titre de dette émis par la société Spreds Finance. Ce titre financier est appelé une Note Participative (Equity-Linked-Notes). Ce titre est le miroir économique d'une prise de participation dans la société sous-jacente et donne droit à la même plus-value. Il ne donne toutefois pas droit aux votes comme un actionnaire classique puisque seul Spreds Finance devient actionnaire.

Le Compartiment TELEVITAS 1A de Spreds Finance participerait dans le financement de TELEVITAS prévu entre 25 000 € et 500 000 € (l'« **Augmentation de capital** »).

Sur la totalité du montant collecté durant la période de l'offre, un montant de 500 € par Note participative sera utilisé par Spreds Finance à ces fins, dans la mesure où les conditions auxquelles ce placement est soumis sont remplies.

**A. Description de l'offre**

<p><b>1° Montant maximal de l'offre</b></p>	<p>250 000 € (le «<b>Montant Maximal</b>»)</p>
<p><b>2° Les conditions de l'offre</b></p>	<p>Le Montant minimal de souscription par investisseur est 500 €, hors frais de souscription. Le montant minimal de l'offre est 25 000 €.</p> <p>Les Notes ne seront émises que si les conditions suspensives cumulatives préalables à la souscription de Spreds Finance dans l'Augmentation de capital de TELEVITAS énumérées ci-dessous sont remplies dans les 6 mois suivant la Date de Clôture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le montant total des engagements fermes de souscription à cette Augmentation de capital atteint au moins 25 000 € et ne dépasse pas 500 000 € (voir Partie III, B, 3° : Autres sources de financement pour la réalisation du projet considéré à ce sujet).</li> <li>- L'Augmentation de capital est réalisée sur la base d'une valorisation pre-money de TELEVITAS de maximum 1 500 000 €.</li> <li>- Le compartiment TELEVITAS 1A de Spreds Finance participe à l'Augmentation de capital pour un montant égal au résultat de la souscription des Notes du Compartiment TELEVITAS 1A. Ce montant doit être au moins 25 000 €.</li> <li>- Spreds Finance bénéficie de droits égaux en termes de transfert des actions de TELEVITAS à ceux prévus au profit d'autres investisseurs qui participent à l'Augmentation de capital.</li> <li>- Par ailleurs, Spreds Finance dispose d'un droit de suite par rapport à un ou plusieurs actionnaires de TELEVITAS. En d'autres termes, dans le cas d'un transfert des actions de la société par un actionnaire désigné (cession, transfert, échange...), Spreds Finance aura le droit de transférer ses actions dans TELEVITAS en même temps, aux mêmes proportions et aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>Spreds Finance vérifie si ces conditions suspensives sont remplies au plus tard 6 mois après la Date de Clôture (« Date Effective »), c'est-à-dire le 15 juin 2023. Si une ou plusieurs de ces conditions ne sont pas remplies à la Date Effective, les Notes ne seront pas émises et les investisseurs seront</p>

	<p>remboursés de leur Montant de Souscription respectifs au plus tard 15 jours ouvrables après la Date Effective.</p>
<p><b>3° Prix total des instruments de placement offerts</b></p>	<p>Le montant de souscription aux Notes participatives TELEVITAS 1A correspond à leur Montant Nominal de 500 € auquel s’ajoute des Frais de Souscription s’élevant à maximum 5% du Montant Nominal (ou bien 25 €) et facturés par Spreds Finance pour couvrir les dépenses liées à l’émission ainsi que le suivi et la réalisation de l’investissement. Le prix total d’une Note participative est donc maximum 525 €.</p> <p>Le montant de souscription est intégralement payé au moment de la souscription aux Notes participatives TELEVITAS 1A. Les fonds sont versés sur un numéro de compte dédié au compartiment TELEVITAS 1A et sont donc dès réception compartimentés. Si ces Notes participatives ne sont pas émises, les investisseurs seront remboursés de leur montant de souscription respectifs au plus tard 6 mois et 15 jours ouvrables après la Date de Clôture, sans intérêts.</p>
<p><b>4° Calendrier de l’offre</b></p>	<p>La période de souscription commence le 28 septembre 2022 (la “<b>Date d’Ouverture</b>”) et se termine à la Date de Clôture, qui est en principe le 15 décembre 2022.</p> <p>La période de souscription peut être clôturée de manière anticipée lorsque le montant minimale, de 25 000 €, est atteint.</p> <p>La période de souscription peut être étendue, sur décision de Spreds Finance, pour une période de 3 mois au plus, prenant fin au 15 mars 2023 sur une décision de Spreds Finance si le montant total des ordres contenus dans les formulaires de souscription signés et transférés à Spreds Finance est d’au moins 20 000 € à la Date de Clôture initialement envisagée (notamment le 15 décembre 2022). Spreds Finance ne peut prolonger la période de souscription que si le montant total des engagements fermes de souscription à l’Augmentation de capital de TELEVITAS ne dépasse pas 500 000 €, soit le montant maximal de ce tour de financement.</p> <p>Les investisseurs ayant souscrit aux Notes participatives avant une modification éventuelle de la période de souscription, qu’elle soit clôturée anticipativement ou prolongées, en seront informés par courrier électronique et auront le droit de se rétracter de leur investissement pendant 14 jours, à compter du jour qui suit le jour de l’envoi de ce courrier électronique. Par exception à ce qui précède, en cas de clôture anticipée de l’offre, le droit de rétraction ne pourra être exercé que pendant 2 jours ouvrables, si l’Augmentation de capital de TELEVITAS doit avoir lieu endéans les 14 jours après la Date de Clôture ainsi modifiée.</p> <p>Les Notes participatives seront émises à la date à laquelle l’Augmentation de capital se réalise (la « <b>Date Effective</b> »), si les conditions préalables à l’émission desdites Notes participatives sont remplies, c’est-à-dire au plus tard le 15 juin 2023 si la période de souscription prend fin le 15 décembre 2022. Ceci peut être plus tôt (si la période de souscription est clôturée de façon anticipative) ou plus tard (si la période de souscription est prolongée).</p>
<p><b>5° Frais à charge de l’investisseur</b></p>	<p>Premièrement, il existe des Frais de Souscription à hauteur de maximum 5% sur le Montant Nominal.</p> <p>Deuxièmement, certaines dépenses seront déduites des actifs du Compartiment de TELEVITAS 1A (les “<b>Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents</b>”), conformément aux statuts de Spreds Finance.</p> <p>Lesdites Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents comprennent tous les coûts, charges, taxes et autres dépenses, de quelque nature que ce soit, versés à une tierce partie par Spreds Finance qui peuvent être déduits du Compartiment de TELEVITAS 1A, (i) qui doivent être assumés par Spreds Finance en sa qualité de propriétaire (incluant sa qualité d’acquéreur ou de cédant) des Actifs sous-jacents, ou qui sont autrement nécessaires à la préservation et la gestion (incluant la cession) des Actifs sous-jacents, ou (ii) liés aux paiements afférents aux Notes participatives que Spreds Finance doit effectuer auprès de tous les Titulaires de Notes participatives.</p> <p>En règle générale, toutes les Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents doivent être approuvées par l’assemblée générale des Titulaires de Notes participatives avant que le Compartiment de TELEVITAS 1A puisse les assumer. Les Dépenses Liées aux Actifs Sous-Jacent imposées par la loi ou les réglementations, ou découlant du traitement fiscal applicable aux Actifs sous-jacents (comme par exemple les précomptes et taxes) ne feront toutefois pas l’objet d’une assemblée générale des Titulaires de Notes participatives. Si de telles dépenses ont été encourues, elles seront prises en compte à la Date d’Échéance. Le montant des Dépenses Liées aux Actifs Sous-Jacent n’est pas plafonné et ne peut pas être déterminé lors de l’émission des Notes participatives.</p>

Finalement, le cas échéant, Spreds Finance aura droit à 20% de la valeur du compte de TELEVITAS 1A excédant le Montant Prioritaire à la Date d'Échéance au titre de commission de performance (voir Partie IV. A. 3° : Date d'échéance et modalités de remboursement à ce sujet).

**B. Raisons de l'offre**

<p><b>1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis</b></p>	<p>Les fonds seront utilisés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remboursement des dettes : 20,00%</li> <li>- Recherche et développement : 30,52%</li> <li>- Marketing et ventes : 15,00%</li> <li>- Général et administratif : 34,48%</li> </ul>
<p><b>2° Détails du financement du projet que l'offre vise à réaliser</b></p>	<p>Sur la totalité du montant collecté durant la période de souscription, un montant de 500 € par Note participative sera utilisé pour investir dans TELEVITAS. La somme des Montants Nominiaux par Note participative constituera donc l'Actif sous-jacent.</p>
<p><b>3° Autres sources de financement pour la réalisation du projet considéré</b></p>	<p>D'autres investisseurs pourront participer à l'Augmentation de capital. Cependant, ceci n'est pas une condition suspensive préalable à la souscription de Spreds Finance.</p>

**Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts**

**A. Caractéristiques des instruments de placement offerts**

<p><b>1° Nature, statut et catégorie</b></p>	<p>Les Notes Participatives sont un type de titre sui generis, ce qui signifie qu'elles ne doivent pas être considérées comme l'un des types de titres classiques (ex : actions ou obligations), mais plutôt comme un titre de dette émis par la société Spreds Finance. Ce titre financier est le miroir économique d'une prise de participation dans la société sous-jacente et donne droit aux mêmes droits financiers associés aux Actifs sous-jacents (la participation au capital de TELEVITAS sous forme d'action) tels que le droit à tout Rendement Variable potentiel. Il donne également droit à la même plus-value.</p> <p>Il ne donne toutefois pas droit aux votes comme un actionnaire classique puisque seul Spreds Finance SA devient actionnaire. En effet, Spreds Finance SA est l'intermédiaire qui émet ses propres titres, spécifiques à chaque nouvelle opération en ligne. Notez qu'une multitude d'investisseurs ajoute beaucoup de complications et d'administration pour un jeune société et pèse in fine sur son agilité. Spreds Finance permet de regrouper l'ensemble des souscriptions et d'investir en une fois le montant total dans l'entreprise en levée de fonds. Un seul et unique investisseur supplémentaire permet aux entrepreneurs de garder un interlocuteur unique et une communication simplifiée.</p> <p>Les Notes participatives sont émises uniquement sous forme nominative. Les Notes participatives ne peuvent pas être échangées ou converties sur demande des Titulaires de Notes participatives.</p> <p>Tous les actifs acquis et détenus par Spreds Finance à travers l'attribution du Montant de Souscription (tel que décrit ci-dessus), ainsi que les produits et les revenus générés par ces actifs aussi longtemps que les Notes participatives restent en circulation, constituent les Actifs sous-jacents desdites Notes participatives (les "Actifs sous-jacents"). Les Actifs sous-jacents sont attribués à un compartiment distinct de Spreds Finance (le "Compartiment TELEVITAS 1A") au sens de l'article 28, §1, 5° de la Loi du 18 Décembre 2016.</p>
----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>2° Devise, Dénomination, Valeur nominale</b></p>	<p>La devise est en EUR. La dénomination est : « Note Participative TELEVITAS 1A » et la valeur nominale de l'instrument de placement est EUR 500.</p>
<p><b>3° Date d'échéance et modalités de remboursement</b></p>	<p>Il existe deux options pour quitter cet investissement, la première étant la méthode standard :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <u>Il existe une opportunité d'exit pour Spreds Finance</u></li> </ol> <p>Une opportunité de sortie se présente lorsqu'un acheteur pour les actions de WEBSIE est identifié. Il peut s'agir d'une sortie collective, où tous les actionnaires existants vendent, ou d'une sortie partielle, où seuls certains actionnaires (ou seulement Spreds Finance) vendent des actions.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) <u>L'investisseur trouve lui-même un acheteur pour ses notes participatives.</u></li> </ol> <p>À tout moment, il est possible de vendre les notes participatives à un tiers. Cependant, L'Émetteur n'organise pas de marché secondaire pour ce faire. Il incombe donc à l'investisseur de trouver un acheteur lui-même, avec lequel il s'entend sur un prix de vente, après quoi il demande à Spreds de mettre le Registre des Notes à jour afin de refléter ce changement de propriétaire.</p> <p>Les Notes participatives sont émises pour une durée indéterminée et expireront à leur date d'échéance. La date d'échéance est la date à laquelle le Compartiment TELEVITAS 1A a définitivement cessé de détenir des actifs autres que des liquidités, par exemple suite à la vente des Actifs sous-jacents par Spreds Finance (la "Date d'Échéance").</p> <p>Spreds Finance devra rembourser le produit net (le "Produit Net") aux Titulaires de Notes participatives à la Date d'Échéance. Le Produit Net comprend toutes les sommes perçues par Spreds Finance des Actifs sous-jacents, dans la mesure où elles n'ont pas déjà été distribuées en tant que Produit Net Variable, déduites des Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents, dans la mesure où lesdites Dépenses n'ont pas été déduites au moment du paiement du Produit Variable Net.</p> <p>Chaque Note participative bénéficie du droit à un montant correspondant au Produit Net divisé par le nombre de Notes participatives.</p> <p>Le montant remboursé pour toutes les Notes participatives est plafonné au montant du Produit Net disponible dans le Compartiment de TELEVITAS 1A à la Date d'Échéance.</p> <p>Assujetti de ce plafond, il correspond à la somme des montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le montant que les Titulaires de Notes participatives doivent recevoir afin d'obtenir le montant total, en tenant compte du Produit Net Variable qu'ils ont perçus avant la Date d'Échéance, un rendement annuel capitalisé de 5% du total du Montant de Souscription courant de la Date de Closing jusqu'à la Date d'Échéance (le "Montant Prioritaire"). Afin d'éviter tout malentendu, il est expressément convenu aux présentes que tous les montants payés aux Titulaires de Notes participatives avant la Date d'Échéance sont pris en compte dans le calcul du rendement total obtenu par les Titulaires de Notes participatives. Cela veut dire que, si le Produit Variable est payé avant la Date d'Échéance (par exemple, en cas de versement de dividendes), il n'y aura aucun calcul du Montant Prioritaire, et le Titulaire de Notes participatives recevra le paiement du Produit Variable dû à ce moment-là tel que décrit plus haut, mais le Produit Variable Net ainsi versé doit être pris en compte dans le calcul du rendement total sur les Notes participatives à la Date d'Échéance. Par exemple, si aucun Produit Variable n'a été payé avant la Date d'Échéance, le Montant Prioritaire est calculé à un taux de 1,00013368 [calculé comme suit <math>1,05^{\left(\frac{1}{365}\right)}</math>], qui est composé du nombre total des jours écoulés depuis la Date de Closing jusqu'à la Date d'Échéance. Cet exposant correspond au rendement annuel de 5% converti en un rendement journalier de 0,13368% sur toute la durée de l'investissement ; et</li> <li>• 80% de la valeur du Compartiment de TELEVITAS 1A à la Date de l'Échéance excédant le Montant Prioritaire (le cas échéant).</li> </ul> <p>Le solde du Compartiment de TELEVITAS 1A à la Date de l'Échéance (c-à-d 20% de la valeur du compte de TELEVITAS 1A excédant le Montant Prioritaire) sera retenu par Spreds Finance au titre de commission de performance (le cas échéant).</p>

<p><b>4° Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité</b></p>	<p>Toutes les Notes participatives sont émises pour le même montant nominal et confèrent à tout moment aux mêmes droits, sans aucune préférence parmi celles-ci.</p> <p>Les droits et les recours des Titulaires de Notes participatives sont limités aux actifs du Compartiment de TELEVITAS 1A correspondant aux Notes participatives auxquelles ils ont souscrit.</p>
<p><b>5° Restrictions imposées au libre transfert des Notes participatives</b></p>	<p>Il n'y a aucune restriction sur la libre négociabilité des Notes participatives. La cession des Notes participatives est opposable à Spreds Finance uniquement après que Spreds Finance ait enregistré la cession dans le registre applicable des Notes participatives, après une requête s'y afférant envoyée par le cédant et le cessionnaire à Spreds Finance.</p>
<p><b>6° Politique de dividende</b></p>	<p>TELEVITAS n'a pas adopté de politique de distribution de dividendes spécifique. Comme c'est le cas dans beaucoup de jeunes sociétés, TELEVITAS n'a pas l'intention de distribuer des dividendes les premières années, visant plutôt à faire croître ses activités afin de viser une revente de ses actions ou une introduction en bourse.</p>
<p><b>7° Dates de la distribution de dividende</b></p>	<p>Si, avant la Date d'Échéance, Spreds Finance perçoit un Produit relatif aux Actifs sous-jacents ("Produit Variable"), il distribuera le Produit Variable Net aux Titulaires de Notes participatives endéans 15 jours ouvrables après la date à laquelle Spreds Finance ait perçu un Produit Variable. Cette distribution constituera la seule obligation de paiement de Spreds Finance liée aux Notes participatives avant la Date d'Échéance (tel que défini ci-après). Le paiement d'intérêts fixes est par conséquent expressément exclu. Les montants que Spreds Finance doit verser aux Titulaires de Notes participatives sont, en substance, variables.</p> <p>Le montant à verser pour chaque Note participative devra correspondre au Produit Variable dû après déduction des Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents encourues ("<b>Produit Variable Net</b>"), divisé par le nombre de Notes participatives émises.</p>
<p><b>8° Admission en bourse</b></p>	<p>Il n'est pas exclu que les Notes participatives puissent être ultérieurement listées sur le marché Euronext ACCESS de Bruxelles. Mis à part cela, les Notes participatives ne font l'objet d'aucune demande d'admission pour des négociations sur le marché.</p>

**Partie V - Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés**

<p><b>Tax Shelter</b></p>	<p>La présente opportunité d'investissement est éligible à une réduction d'impôt sur les revenus pour les investisseurs belges dans le cadre du système d'incitation fiscale belge, le Start-Up Tax Shelter. La réduction maximale de 45% du montant nominal total investi dans les Notes participatives est applicable du fait que les actifs sous-jacents sont les actions d'une micro-entreprise.</p> <p>Cela signifie que l'avantage fiscal total s'élèvera donc à un maximum de 225 € par Note participative souscrit par l'investisseur.</p> <p>Le budget disponible en Tax Shelter est de 250 000 €.</p>
<p><b>Caractéristiques de la convention entre actionnaires</b></p>	<p>Il n'existe à ce jour aucune convention entre les actionnaires actuels et futurs de TELEVITAS qui participent à l'Augmentation de Capital, sur les droits particuliers des actionnaires. Dans le cas où Spreds Finance deviendrait partie à une convention entre actionnaires après l'Augmentation de Capital, ladite convention entre actionnaires liera tous les actionnaires (incluant Spreds Finance) et peut contenir certaines clauses qui auront un impact direct sur les droits des souscripteurs des Notes participatives. Spreds Finance peut néanmoins accepter l'inclusion des clauses résumées dans la liste ci-dessous. Spreds Finance pourra s'engager dans ladite convention, si et seulement si les limitations et les spécifications énoncées dans la liste ci-dessous sont respectées. A ces fins, Spreds Finance peut accepter :</p>

- Une clause de sortie de conjointe qui permet à tout actionnaire de classe B de vendre une partie proportionnelle de sa participation dans TELEVITAS dans le cas où un ou plusieurs actionnaires décident de vendre leurs parts ;
- Une clause d’approbation préalable qui exige de tout actionnaire qu’il obtienne l’accord préalable des actionnaires restants ou du conseil d’administration avant de pouvoir vendre ses parts dans TELEVITAS ;
- Une clause de sortie de conjointe, sous réserve qu’au moins une majorité de 50% + 1% des actions est requise pour que les actionnaires de classe B soient obligés de vendre leurs participations dans TELEVITAS ;
- Une clause d’inaliénabilité qui interdit toute cession des actions de TELEVITAS pendant une certaine période de temps, sous réserve que sa durée ne dépasse pas 5 ans à compter de la date de l’Augmentation de Capital ;
- Un droit de préemption obligeant tous les actionnaires de classe B à proposer préalablement leurs participations dans TELEVITAS aux actionnaires existants, avant de les vendre à une tierce partie ;
- Des clauses établissant une majorité spécifique ou imposant l’unanimité pour certaines décisions importantes lors des assemblées générales ;
- Des clauses créant des instruments dilutifs (ex : un régime d'options d'achat d'actions, des garanties, etc.), sous réserve que les actions distribuées représentent au maximum 28% du capital social de TELEVITAS ;
- Des clauses prévoyant la sortie de Spreds Finance du capital de TELEVITAS, établissant qu’après une période de 5 ans, tous les actionnaires de classe B doivent accepter l’offre d’acquisition la plus favorable qui leur est proposée.

Toute clause dérogeant de la liste précitée devra faire l’objet d’une approbation de l’assemblée générale des Titulaires de Notes participatives, avant que Spreds Finance puisse constituer une Partie dans une convention entre actionnaires de TELEVITAS.

Il convient de noter que les statuts actuels de TELEVITAS prévoient que les actions de classe A ont un droit de vote double, les actions de classe B un droit de vote simple et les actions de classe C aucun droit de vote. Toutes les classes d'actions ont les mêmes droits aux dividendes.

Spreds Finance souscrirait des actions B.

**Cessions d'actions acceptées**

Si l’organe d'administration et/ou les autres actionnaires de la société sous-jacente souhaitent récompenser un (des) collaborateur(s) pour des services déjà rendus ou encourager des services futurs (que cette personne rende ces services à la société en tant que salarié ou indépendant), par le biais d'une cession de (une partie de) leurs actions, Spreds Finance acceptera ce transfert, même s'il donne lieu à un droit de préemption ou à un droit de suite (proportionnel) (en renonçant à l’exercice de ses droits respectives), dans la mesure où le transfert peut être considéré comme une incitation à un collaborateur de confiance. Dans ce cas, Spreds Finance peut également céder des actions, à condition (i) qu'il n'y ait pas de perte de l'avantage lié au Tax Shelter (le cas échéant) et (ii) que l'acquéreur des actions ne détienne pas plus de 20 % des actions de la société suite au(x) transfert(s) par les actionnaires existants de la société sous-jacente.

**Annexe 1 : Comptes annuels et rapports du commissaire de Spreds Finance**

20	08/07/2021	BE 0538.839.354	17	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21327.00121	A-cap 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **Spreds Finance**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Place Sainte Gudule

N°: 5

Boîte:

Code postal: 1000

Commune: Bruxelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0538.839.354

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

01-02-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

21-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A-cap 6.1.1, A-cap 6.1.2, A-cap 6.1.3, A-cap 6.2, A-cap 6.3, A-cap 6.4, A-cap 6.9, A-cap 7.1, A-cap 7.2, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0538.839.354	A-cap 2.1
----	-----------------	-----------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS  
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION  
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**SPREDS SA**

BE 0837.496.614

Place Sainte Gudule 5

1000 Bruxelles-Ville

BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 20-06-2025

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

**DE RADZITZKY D'OSTROWICK** Charles-Albert

Gérant

Rue du Bourgemestre 22

1050 Ixelles

BELGIQUE

**YA-K CONSULTING SA**

BE 0476.051.353

Rue du Printemps 4

1380 Couture-Saint-Germain

BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 20-06-2025

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**VAN DER MEERSCHEN** Gilles

rue du Printemps, 4

1380 Lasne

BELGIQUE

**IMPACT SQUARE SRL**

BE 0682.786.067

square Josephine-Charlotte 6

1200 Woluwe-Saint-Lambert

BELGIQUE

Début de mandat: 20-06-2019

Fin de mandat: 19-06-2020

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**HOUTART** Alex

Square Josephine-Charlotte, 6

1200 Woluwe-Saint-Lambert

BELGIQUE

**EY RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL (B00160)**

BE 0446.334.711

N°	BE 0538.839.354		A-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

De Kleetlaan, 2  
1831 Diegem  
BELGIQUE

Début de mandat: 19-06-2020

Fin de mandat: 20-06-2023

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**HUBIN** Jean François  
Réviseur d'entreprise  
De Kleetlaan, 2  
1831 Diegem  
BELGIQUE

N°	BE 0538.839.354	A-cap 2.2
----	-----------------	-----------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>BECOVFIDUS SRL</b> BE 0425.375.385 av du Cor de Chasse 21 1170 Watermael-Boitsfort BELGIQUE	20495 3F 83	A B

\* Mention facultative.

<b>COMPTES ANNUELS</b>
------------------------

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>74.447</b>	<b>81.180</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>439</b>	<b>4.697</b>
Créances commerciales		40	439	3.697
Autres créances		41		1.000
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>71.039</b>	<b>76.483</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>2.969</b>	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>74.447</b>	<b>81.180</b>



## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	200	3.459
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	348	348
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>-148</b>	<b>3.111</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>206</b>	<b>59</b>
Produits financiers récurrents		75	206	59
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>59</b>	<b>3.170</b>
Charges financières récurrentes		65	59	3.170
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903		
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904		
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905		

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	<b>(+)/(-)</b>	9905		
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	<b>(+)/(-)</b>	14P		
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14		
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

**GARANTIES RÉELLES**

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Exercice

N°	BE 0538.839.354	A-cap 6.5
----	-----------------	-----------

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS)**

La société détient juridiquement des valeurs disponibles pour des opérations en cours d'un montant total de 37.307 €. Ces montants sont comptabilisés hors bilan.

La société détient juridiquement des actifs au profit des investisseurs (" crowd ") pour un montant total de 21.529.567 €. Conformément à ses règles d'évaluation, ces montants sont comptabilisés hors bilan (avec un sous-compte pour chaque projet).

Exercice
0
0

N°	BE 0538.839.354	A-cap 6.6
----	-----------------	-----------

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Mandat commissaire 2020 ( htva)

Débours mandat 2019 ( htva)

Exercice
10.360
330

**TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES**

**Avec des personnes détenant une participation dans la société**

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

0

**Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation**

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

0

**Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société**

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

0

Exercice
0
0
0

N°	BE 0538.839.354		A-cap 6.7
----	-----------------	--	-----------

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Informations à compléter par la société si elle est filiale ou filiale commune

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une société de droit belge, numéro d'entreprise de la(des) société(s) mère(s) et indication si cette (ces) société(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation\*:

Spreds sa

BE 0837.496.614

Place Sainte Gudule, 5

1000 Bruxelles

BELGIQUE

---

\* Si les comptes de la société sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés pour l'ensemble le plus petit de sociétés dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

N°	BE 0538.839.354	A-cap 6.8
----	-----------------	-----------

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations financières :

Les actions détenues dans la rubrique " immobilisations financières" sont acquises pour le bénéfice économique de Spreds Finance font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-valeur durable.

Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page A6.5 des comptes annuels, parmi les " autres droits et engagements hors bilan".

Créances commerciales : à la valeur nominale.

Dettes commerciales : à la valeur nominale.

Montants en devises : écarts de conversion comptabilisées à chaque paiement. Ajustement des avoirs & dettes en devises s/ base du taux au 31/12. Comptabilisation des écarts de conversion latente négatives (créances & dettes) à la date de clôture.

### Règles d'évaluation

#### Comptabilité par compartiment

Comme requis par l'article 28, §1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, chaque participation prise ou prêt accordé par la société à un même émetteur-entrepreneur est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine de la société, la comptabilité du véhicule étant tenue par compartiment.

#### Notes et actifs sous-jacents

Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page A 6.5 des comptes annuels, parmi les " autres droits et engagements hors bilan ".

Faisant application de l'article 29 de l'AR du 30 janvier 2001, le Conseil d'administration est d'avis que cette présentation hors bilan est la plus appropriée, afin de donner une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société, pour les raisons suivantes:

- 1) Les notes constituent des engagements de la société, liés à un ou plusieurs actifs sous-jacents. L'obligation de remboursement du capital et le paiement d'un intérêt dépend de la valeur et du rendement de ces actifs sous-jacents, de telle sorte que les notes ne constituent pas des obligations au sens du Code des Sociétés. Les actifs dans lesquels le produit de l'émission des Notes est investi, et tous les produits générés par ces actifs, forment les actifs sous-jacents des Notes. Ces actifs constituent une entité patrimoniale distincte constituée en son sein (un " compartiment ").
- 2) Les Notes ne confèrent à leurs titulaires aucun droit excédant les sommes que la société percevra effectivement des actifs sous-jacents correspondant aux Notes. Ceci est prévu dans les statuts de la société, et dans les " terms & conditions " des Notes. Ces dernières stipulent en effet que les droits et recours des titulaires de Notes sont limités aux seuls actifs du compte auquel ils ont souscrit, et que les titulaires de Notes renoncent aux droits qu'ils pourraient avoir d'exercer tout recours sur tout autre actif de la société et en particulier sur des titres et droits de la société dans ou contre toute autre sous-jacent que le sous-jacent correspondant aux Notes auxquelles ils ont souscrit. Ceci est également confirmé par l'article 28 § 1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, qui stipule que les actifs d'un compartiment déterminé répondent exclusivement des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment.
- 3) Les compartiments distincts mentionnés sous le point 1 ci-dessus ne sont pas dotés d'une personnalité juridique propre, mais constituent des entités patrimoniales d'affectation reconnues par la loi " crowdfunding ". La division patrimoniale ainsi réalisée par la société en son sein est dès lors opposable aux tiers, et en particulier aux créanciers de la société qui détiendraient des créances non liées aux actifs sous-jacents. En d'autres termes, en cas de faillite de la société, les actifs sous-jacents détenus par la société, et les Notes émises, ne feraient pas partie de la masse faillite.

En sus de cette disposition légale, trois mesures protectrices ont été prises par la société :

- selon ses statuts, la société ne peut conclure de contrat avec un tiers sans obtenir le consentement de celui-ci à renoncer, dans la mesure où c'est permis par la loi, à tout droit ou recours sur les actifs sous-jacents aux Notes ;
- les frais généraux de la société sont limités du fait que la société n'a pas de personnel, et sont supportés par Spreds SA, qui est tenue contractuellement soit de supporter directement ces frais généraux, soit de les déduire de la rémunération à laquelle elle a droit. Il en résulte que la société devrait normalement avoir un résultat nul;
- enfin, Spreds SA garantit contractuellement toutes les dettes éventuelles de la société autres que les dettes correspondant aux Notes. Ces mesures permettent de réduire le risque de faillite de la société.

4) Les éventuels revenus en provenance des actifs sous-jacents (intérêts, dividendes ou capitaux résultant de la cession ou du remboursement des actifs) seront rétrocédés aux propriétaires des Notes dans un délai court (maximum 15 jours). Entre le moment où ces revenus seront perçus, et le moment où ils seront versés aux titulaires des Notes, les liquidités et les dettes correspondantes seront présentées dans le bilan.

5) Si le rendement retiré d'un actif sous-jacent excède un rendement annuel de 5%, une partie du rendement excédentaire est prélevé par la société. Cependant, ce rendement sera, le cas échéant, rétrocédé par la société à Spreds SA, de sorte qu'aucun revenu ne sera conservé par la société sur les Notes et les actifs sous-jacent correspondants.

Eu égard aux arguments qui précèdent, le conseil d'administration estime que les actifs sous-jacents sont, en substance, détenus par la société à titre fiduciaire et que, dès lors, une présentation hors-bilan des Notes et des actifs sous-jacents correspondant est appropriée. Cette présentation hors-bilan est d'ailleurs cohérente avec la structure transparente mise en place permettant un régime de transparence fiscale, tel que confirmé par le Service de Décisions Anticipées. En effet, la société a été conseillée par le Professeur A. Haelterman qui a obtenu une déclaration du Service des Décisions Anticipées que, bien que les notes ont un champ d'application plus large que les certificats sur actions (qui sont limités aux actions belges, alors que les notes peuvent porter sur des actions non belges ou des instruments de dette), elles participent à la même approche pass-through par laquelle le détenteur de la note est réputé obtenir le revenu ou gain de l'actif sous-jacent, directement.

#### Les Mémoires des Notes Participatives reflètent

- l'existence de la garantie accordée par Spreds SA,
- l'engagement de la société de transférer les produits reçus sur les actifs sous-jacent dans un délai court (15 jours),
- les effets fiscaux obtenus par la société
- et le fait que les actifs sous-jacents et les Notes sont comptabilisés hors-bilan.

#### Sommes perçues par la société, et non encore investies

Les sommes d'argent reçues par la société en vue d'être investies dans des actifs sous-jacent, mais qui ne font pas encore l'objet d'un investissement (par exemple, parce que les conditions nécessaires à un investissement ne sont pas encore réunies, ou parce que l'opération est annulée), sont susceptibles de devoir être remboursées aux investisseurs (" crowd "), sont également comptabilisées dans les comptes d'ordre (comptes 072 et 073 du hors-bilan) . Ces rubriques font l'objet d'une décomposition par compartiment.

Estimation de l'influence de la dérogation (3:7 de l'arrêté royal du 29 avril 2019) sur le patrimoine et la situation financière de la société Si les Notes émises par la société et les actifs sous-jacents correspondant avaient été présentés dans le bilan, et non hors-bilan, le total des actifs et des passifs serait plus élevé de 21.529.567 EUR.

Les montants repris dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et les "autres droits et engagements hors bilan" à la page A 6.5 des comptes annuels, sont adaptés comme suit:

- lorsqu'une participation ou un crédit sont considérés comme non récupérables, mais qu'une procédure de faillite éventuelle n'est pas encore clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont mis à 0,
- lorsqu'une entreprise, dans laquelle une participations a été prise ou à laquelle un crédit a été octroyé, est en faillite et que cette faillite est clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent,
- lorsqu'un investissement est réalisé/récupéré par Spreds Finance, et que la Note correspondante est remboursée au " crowd ", et qu'il n'y a plus aucun actif (ni créance) dans le compartiment afférent, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent.

N°	BE 0538.839.354	A-cap 8
----	-----------------	---------

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
Spreds BE 0837.496.614 Place Sainte Gudule 5 1000 Bruxelles <b>BELGIQUE</b>	Parts sociales	61.499		99

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Spreds Finance sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Spreds Finance sa (« la Société »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2020, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels » présentés sous le format du modèle abrégé, et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 22 juin 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 7 exercices consécutifs.

### Rapport sur l'audit des Comptes Annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Spreds Finance sa, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 74.447 et dont le compte de résultats se solde par un résultat de l'exercice de € 0.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique et présentés sous le format du modèle abrégé.

#### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Annuels en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique en utilisant le modèle abrégé et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

## **Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions

volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- ▶ la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- ▶ l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- ▶ évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Annuels, et apprécier si ces Comptes Annuels reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

## **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Responsabilités de l'organe d'administration**

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

### **Responsabilités du Commissaire**

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion, et certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Aspects relatifs au rapport de gestion**

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur le rapport de gestion.

Notez que, comme permis par l'article 3 :12 § 1<sup>er</sup>, 8 du Code des sociétés et associations, le rapport de gestion ne sera pas déposé à la Banque Nationale de Belgique.

### **Mentions relatives à l'indépendance**

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des Comptes Annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations qui ont fait l'objet d'honoraires.

### **Autres mentions**

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Nous attirons l'attention sur l'annexe A 6.8 des comptes annuels, dans laquelle l'organe de gestion justifie la dérogation prévue à l'article 3 :7 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019, et en estime l'influence.
- ▶ L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- ▶ Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 15 juin 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

**jean-francois  
hubin** Numéro de registre: 047320202  
Société à responsabilité limitée  
Société commerciale  
Société de droit belge  
Société de droit européen  
Société de droit international  
Société de droit national  
Société de droit régional  
Société de droit local  
Société de droit étranger  
Société de droit mixte  
Société de droit hybride  
Société de droit complexe  
Société de droit innovant  
Société de droit émergent  
Société de droit futur

Numéro de registre: 047320202  
Société à responsabilité limitée  
Société commerciale  
Société de droit belge  
Société de droit européen  
Société de droit international  
Société de droit national  
Société de droit régional  
Société de droit local  
Société de droit étranger  
Société de droit mixte  
Société de droit hybride  
Société de droit complexe  
Société de droit innovant  
Société de droit émergent  
Société de droit futur

Jean-François Hubin \*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une SRL

21JFH0332

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES  
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU  
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **Spreeds Finance**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Rue des Colonies,

N° : 11

Boîte :

Code postal : 1000

Commune : Bruxelles

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0538.839.354

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

01-02-2018

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 20-06-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-cap 6.1.1, A-cap 6.1.2, A-cap 6.1.3, A-cap 6.2, A-cap 6.3, A-cap 6.4, A-cap 6.9, A-cap 7, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT  
COMPLÉMENTAIRE**

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

### **Spreeds SA**

0837496614

Rue des Colonies, 11

1000 Bruxelles-Ville

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-20

Fin de mandat : 2025-06-20

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

de RADZITZKY d'OSTROWICK Charles-Albert

Administrateur

Rue du Bourgemestre 22

1050 Ixelles

BELGIQUE

### **YA-K Consulting SA**

0476051353

Rue du Printemps 4

1380 Couture-Saint-Germain

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-20

Fin de mandat : 2025-06-20

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

VAN DER MEERSCHEN Gilles

rue du Printemps, 4

1380 Lasne

BELGIQUE

### **EY Réviseurs d'entreprises SRL (B00160)**

0446334711

De Kleetlaan, 2

1831 Diegem

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2023-06-20

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

HUBIN Jean François

Réviseur d'entreprise

De Kleetlaan, 2

1831 Diegem

BELGIQUE

**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>BECOVFIDUS SRL</b> 0425375385 av du Cor de Chasse 21 1170 Watermael-Boitsfort BELGIQUE	50.129.495	A B

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>104.065</u></b>	<b><u>74.447</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>710</b>	<b>439</b>
Créances commerciales		40	710	439
Autres créances		41		
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>103.355</b>	<b>71.039</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		<b>2.969</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>104.065</b>	<b>74.447</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b>61.500</b>	<b>61.500</b>
<b>Apport</b>		10/11	<b>61.500</b>	<b>61.500</b>
Capital		10	61.500	61.500
Capital souscrit		100	61.500	61.500
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserve légale		130		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
<b>Impôts différés</b>		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>42.565</b>	<b>12.947</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>42.565</b>	<b>12.947</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	42.029	9.387
Fournisseurs		440/4	42.029	9.387
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	537	3.560
Comptes de régularisation		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>104.065</b>	<b>74.447</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	469	200
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	348	348
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>122</b>	<b>-148</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B		<b>206</b>
Produits financiers récurrents		75		206
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>122</b>	<b>59</b>
Charges financières récurrentes		65	122	59
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903		
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904		
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905		

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS****Bénéfice (Perte) à affecter**

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

**Prélèvement sur les capitaux propres****Affectation aux capitaux propres**

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

**Bénéfice (Perte) à reporter****Intervention des associés dans la perte****Bénéfice à distribuer**

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906		
(+)/(-)	(9905)		
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

**ANNEXE****DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN****GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

**GARANTIES RÉELLES****Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

## Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

## Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

## Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

91632

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

91712

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

91722

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

Exercice

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

**Description succincte**

**Mesures prises pour en couvrir la charge**

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

**Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées**

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

**NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

**A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société**

Exercice
----------

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)**

La société détient juridiquement des valeurs disponibles pour des opérations en cours d'un montant total de 32.319 €. Ces montants sont comptabilisés hors Bilan

La société détient juridiquement des actifs au profit des investisseurs (" crowd ") pour un montant total de 27.293.881 €. Conformément à ses règles d'évaluation, ces montants sont comptabilisés hors bilan (avec un sous-compte pour chaque projet)

Exercice
----------

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

**Garanties constituées en leur faveur**

**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

**Créances sur les personnes précitées**

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

**Garanties constituées en leur faveur**

**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Mandat commissaire 2021 ( htva)

Débours mandat 2020 ( htva)

Exercice	
	10.403
	245

**TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES**

**Avec des personnes détenant une participation dans la société**

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

**Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation**

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

**Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société**

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

Exercice	

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LA SOCIÉTÉ SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une société de droit belge, numéro d'entreprise de la(des) société(s) mère(s) et indication si cette (ces) société(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation\*:

Spreeds  
0837496614  
Rue de Colonies, 11  
1000 Bruxelles  
BELGIQUE

---

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations financières :

Les actions détenues dans la rubrique " immobilisations financières" sont acquises pour le bénéfice économique de Spreds Finance font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value durable.

Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page A6.5 des comptes annuels, parmi les " autres droits et engagements hors bilan".

Créances commerciales : à la valeur nominale.

Dettes commerciales : à la valeur nominale.

Montants en devises : écarts de conversion comptabilisées à chaque paiement. Ajustement des avoirs & dettes en devises s/ base du taux au 31/12. Comptabilisation des écarts de conversion latente négatives (créances & dettes) à la date de clôture.

### Règles d'évaluation

#### Comptabilité par compartiment

Comme requis par l'article 28, §1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, chaque participation prise ou prêt accordé par la société à un même émetteur-entrepreneur est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine de la société, la comptabilité du véhicule étant tenue par compartiment.

#### Notes et actifs sous-jacents

Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page A 6.5 des comptes annuels, parmi les " autres droits et engagements hors bilan ".

Faisant application de l'article 29 de l'AR du 30 janvier 2001, le Conseil d'administration est d'avis que cette présentation hors bilan est la plus appropriée, afin de donner une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société, pour les raisons suivantes:

1) Les notes constituent des engagements de la société, liés à un ou plusieurs actifs sous-jacents. L'obligation de remboursement du capital et le paiement d'un intérêt dépend de la valeur et du rendement de ces actifs sous-jacents, de telle sorte que les notes ne constituent pas des obligations au sens du Code des Sociétés. Les actifs dans lesquels le produit de l'émission des Notes est investi, et tous les produits générés par ces actifs, forment les actifs sous-jacents des Notes. Ces actifs constituent une entité patrimoniale distincte constituée en son sein (un " compartiment " ).

2) Les Notes ne confèrent à leurs titulaires aucun droit excédant les sommes que la société percevra effectivement des actifs sous-jacents correspondant aux Notes. Ceci est prévu dans les statuts de la société, et dans les " terms & conditions " des Notes. Ces dernières stipulent en effet que les droits et recours des titulaires de Notes sont limités aux seuls actifs du compte auquel ils ont souscrit, et que les titulaires de Notes renoncent aux droits qu'ils pourraient avoir d'exercer tout recours sur tout autre actif de la société et en particulier sur des titres et droits de la société dans ou contre toute autre sous-jacent que le sous-jacent correspondant aux Notes auxquelles ils ont souscrit. Ceci est également confirmé par l'article 28 § 1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, qui stipule que les actifs d'un compartiment déterminé répondent exclusivement des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment.

3) Les compartiments distincts mentionnés sous le point 1 ci-dessus ne sont pas dotés d'une personnalité juridique propre, mais constituent des entités patrimoniales d'affectation reconnues par la loi " crowdfunding ". La division patrimoniale ainsi réalisée par la société en son sein est dès lors opposable aux tiers, et en particulier aux créanciers de la société qui détiendraient des créances non liées aux actifs sous-jacents. En d'autres termes, en cas de faillite de la société, les actifs sous-jacents détenus par la société, et les Notes émises, ne feraient pas partie de la masse faillie.

En sus de cette disposition légale, trois mesures protectrices ont été prises par la société :

- selon ses statuts, la société ne peut conclure de contrat avec un tiers sans obtenir le consentement de celui-ci à renoncer, dans la mesure où c'est permis par la loi, à tout droit ou recours sur les actifs sous-jacents aux Notes ;
- les frais généraux de la société sont limités du fait que la société n'a pas de personnel, et sont supportés par Spreds SA, qui est tenue contractuellement soit de supporter directement ces frais généraux, soit de les déduire de la rémunération à laquelle elle a droit. Il en résulte que la société devrait normalement avoir un résultat nul;
- enfin, Spreds SA garantit contractuellement toutes les dettes éventuelles de la société autres que les dettes correspondant aux Notes.

Ces mesures permettent de réduire le risque de faillite de la société.

4) Les éventuels revenus en provenance des actifs sous-jacents (intérêts, dividendes ou capitaux résultant de la cession ou du remboursement des actifs) seront rattrapés aux propriétaires des Notes dans un délai court (maximum 15 jours). Entre le moment où ces revenus seront perçus, et le moment où ils seront versés aux titulaires des Notes, les liquidités et les dettes correspondantes seront présentées dans le bilan.

5) Si le rendement retiré d'un actif sous-jacent excède un rendement annuel de 5%, une partie du rendement excédentaire est prélevé par la société. Cependant, ce rendement sera, le cas échéant, rattrapé par la société à Spreds SA, de sorte qu'aucun revenu ne sera conservé par la société sur les Notes et les actifs sous-jacent correspondants.

Eu égard aux arguments qui précèdent, le conseil d'administration estime que les actifs sous-jacents sont, en substance, détenus par la société à titre fiduciaire et que, dès lors, une présentation hors-bilan des Notes et des actifs sous-jacents correspondant est appropriée.

Cette présentation hors-bilan est d'ailleurs cohérente avec la structure transparente mise en place permettant un régime de transparence fiscale, tel que confirmé par le Service de Décisions Anticipées. En effet, la société a été conseillée par le Professeur A. Haelterman qui a obtenu une déclaration du Service des Décisions Anticipée que, bien que les notes ont un champ d'application plus large que les certificats sur actions (qui sont limités aux actions belges, alors que les notes peuvent porter sur des actions non belges ou des instruments de dette), elles participent à la même approche pass-through par laquelle le détenteur de la note est réputé obtenir le revenu ou gain de l'actif sous-jacent, directement.

#### Les Mémoires des Notes Participatives reflètent

- l'existence de la garantie accordée par Spreds SA,
- l'engagement de la société de transférer les produits reçus sur les actifs sous-jacent dans un délai court (15 jours),
- les effets fiscaux obtenus par la société
- et le fait que les actifs sous-jacents et les Notes sont comptabilisés hors-bilan.

#### Sommes perçues par la société, et non encore investies

Les sommes d'argent reçues par la société en vue d'être investies dans des actifs sous-jacent, mais qui ne font pas encore l'objet d'un investissement (par exemple, parce que les conditions nécessaires à un investissement ne sont pas encore réunies, ou parce que l'opération est annulée), sont susceptibles de devoir être remboursées aux investisseurs (" crowd " ), sont également comptabilisées dans les comptes d'ordre (comptes 072 et 073 du hors-bilan) . Ces rubriques font l'objet d'une décomposition par compartiment.

Estimation de l'influence de la dérogation (3:7 de l'arrêté royal du 29 avril 2019) sur le patrimoine et la situation financière de la société

Si les Notes émises par la société et les actifs sous-jacents correspondant avaient été présentés dans le bilan, et non hors-bilan, le total des actifs et des passifs serait plus élevé de 27.293.881,41 EUR.

Les montants repris dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et les "autres droits et engagements hors bilan" à la page A 6.5 des comptes annuels, sont adaptés comme suit:

- lorsqu'une participation ou un crédit sont considérés comme non récupérables, mais qu'une procédure de faillite éventuelle n'est pas encore clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont mis à 0,
- lorsqu'une entreprise, dans laquelle une participation a été prise ou à laquelle un crédit a été octroyé, est en faillite et que cette faillite est clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent,
- lorsqu'un investissement est réalisé/récupéré par Spreds Finance, et que la Note correspondante est remboursée au " crowd ", et qu'il n'y a plus aucun actif (ni créance) dans le compartiment afférent, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES  
SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES**

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
<b>Spreds sa SA</b> 0837496614 Place Sainte Gudule 5 1000 Bruxelles BELGIQUE	Parts sociales	61.499		99

**RAPPORT DES COMMISSAIRES**

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Spreds Finance sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Spreds Finance sa (« la Société »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2021, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels » présentés sous le format du modèle abrégé, et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 22 juin 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 8 exercices consécutifs.

### Rapport sur l'audit des Comptes Annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Spreds Finance sa, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 104.065 et dont le compte de résultats se solde par un résultat de l'exercice de € 0.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique et présentés sous le format du modèle abrégé.

#### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Annuels en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique en utilisant le modèle abrégé et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### **Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- ▶ l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;

- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Annuels, et apprécier si ces Comptes Annuels reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

## **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

### **Responsabilités de l'organe d'administration**

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

### **Responsabilités du Commissaire**

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion, et certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Aspects relatifs au rapport de gestion**

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une

information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur le rapport de gestion.

Notez que, comme permis par l'article 3 :12 § 1<sup>er</sup>, 8 du Code des sociétés et associations, le rapport de gestion ne sera pas déposé à la Banque Nationale de Belgique.

### **Mentions relatives à l'indépendance**

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des Comptes Annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations qui ont fait l'objet d'honoraires.

### **Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Nous attirons l'attention sur l'annexe A 6.8 des comptes annuels, dans laquelle l'organe de gestion justifie la dérogation prévue à l'article 3 :7 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019, et en estime l'influence.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

- Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 20 juin 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

**jean-francois  
hubin**   
Digitally signed by jean-francois  
hubin  
DN: cn=jean-francois hubin,  
email=jean-  
francois.hubin@be.ey.com  
Date: 2022.06.20 13:21:28 +02'00'

Jean-François Hubin \*  
Partner  
\* Agissant au nom d'une SRL

22JFH0318